

## EINE WOHNUNG ZUM VERLIEBEN.. MITTEN IM 12ten- 3 ZIMMERWOHNUNG



**Objektnummer: 4580**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ignazgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1920                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 60,28 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,68                           |
| Kaufpreis:                    | 279.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 148,48 €                         |
| USt.:                         | 14,85 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Sonstige Kosten von 177,82€ ist die Darlehensrückzahlung.

### Provisionsangabe:

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Oleg Gumeniuk

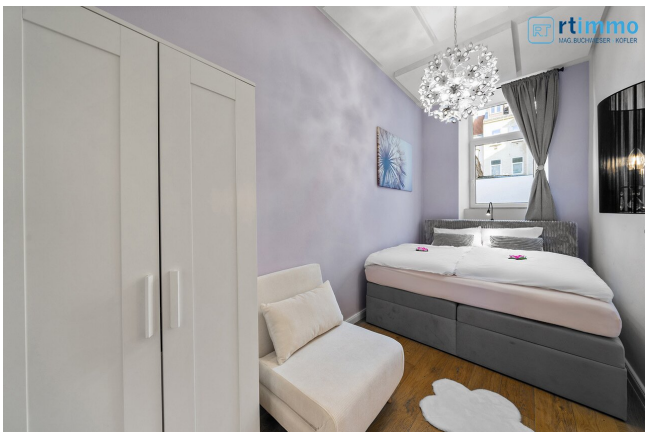
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 / 5  
1190 Wien

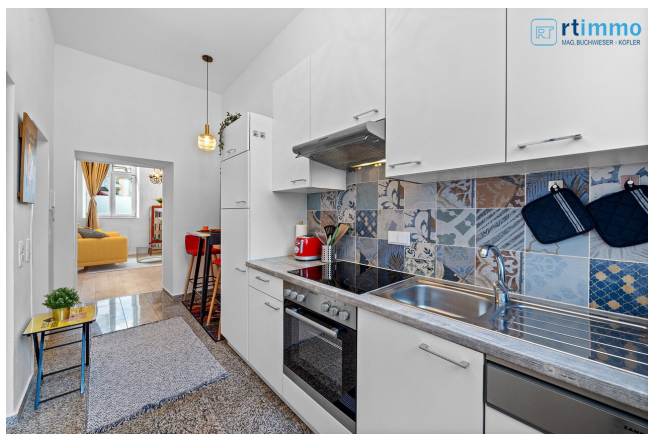
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









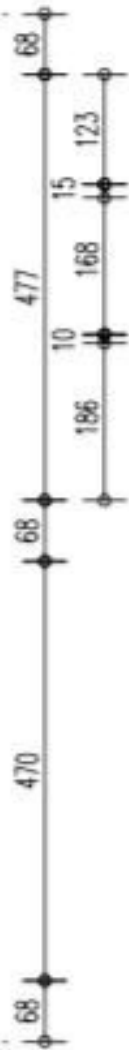






rtimmo

MAG. BUCHWIESER & KOFLER



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer frisch sanierten Erstbezugswohnung im Herzen des 12. Wiener Gemeindebezirks! Diese charmante und modern ausgestattete Erdgeschosswohnung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihr urbanes Leben.

### Großzügig und vielseitig

Auf großzügigen 60,28 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei helle, einladende Zimmer, die sich ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie eignen. Besonders praktisch: Die zwei Schlafzimmer sind separat begehbar, was für maximale Privatsphäre sorgt und die Wohnung auch perfekt für Studenten-WGs macht.

### Hochwertige Ausstattung zum Wohlfühlen

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig saniert und ist sofort bezugsfertig. Freuen Sie sich auf edlen Parkettboden, der für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Die Badezimmer und die Küche sind mit geschmackvollen, modernen Fliesen ausgestattet. Die moderne Küchenzeile fügt sich perfekt in den Wohnbereich ein und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

### Eine Investition in Ihre Zukunft

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit! Mit einem Kaufpreis von **nur** 279.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein wunderschönes neues Zuhause, sondern auch eine attraktive Investition in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens. Genießen Sie alle Vorzüge des urbanen Lebens in vollen Zügen.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in 1120 Wien wartet auf Sie.

### KOSTEN

Kaufpreis: 279.000,00 Euro

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten

3,0% + 20% USt. Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung können bei der Bank weitere Kosten anfallen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG  
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap